



## EL DERECHO URBANÍSTICO: OBJETO, OBJETIVOS Y AUTONOMÍA DISCIPLINAR

*Urban Law: Object, Objectives and Disciplinary Autonomy*

**Jaime Alfredo Alarcón Zambrano**

Universidad San Gregorio de Portoviejo - USGP, Portoviejo, Ecuador

ORCID:<https://orcid.org/0000-0001-9580-1748>

E-mail:[jaalarcon@sangregorio.edu.ec](mailto:jaalarcon@sangregorio.edu.ec)

Trabalho enviado em 04 de março de 2022 e aceito em 26 de fevereiro de 2022



This work is licensed under a Creative Commons Attribution 4.0 International License.



Rev. Dir. Cid., Rio de Janeiro, Vol. 14, N.02., 2022, p. 1183-1200.

Jaime Alfredo Alarcón Zambrano

DOI: [10.12957/rdc.2022.65779](https://doi.org/10.12957/rdc.2022.65779) | ISSN 2317-7721

## RESUMEN

El objetivo del presente trabajo es indagar sobre el objeto, los objetivos y la autonomía disciplinar del Derecho Urbanístico, mediante un análisis de los conceptos que sobre el mismo han emitido varios tratadistas y autores. Se realizó una investigación cualitativa: bibliográfica, documental, crítica del análisis de contenido de los conceptos seleccionados. Entre los hallazgos más relevantes se destacan que el objeto del Derecho Urbanístico no solo es la ciudad, sino la ciudad sostenible; que sus objetivos son: regular el ordenamiento territorial, los procesos de urbanización y el comportamiento social, que generan a su vez tres elementos interrelacionados entre sí: territorio, urbanización y población, que se constituyen en los ámbitos de su acción; y, que tiene autonomía disciplinar. Como conclusiones se determina que el Derecho Urbanístico merece tener autonomía disciplinar y ser utilizado apropiadamente para que pueda cumplir con sus objetivos y su objeto principal que es la ciudad sostenible

**Palabras clave:** Derecho Urbanístico; Derecho; Urbanismo; Ciudad; Ciudad Sostenible.

## ABSTRACT

The objective of this work is to inquire about the object, objectives and disciplinary autonomy of Urban Law, through an analysis of the concepts that various writers and authors have issued about it. A qualitative research was carried out: bibliographic, documentary, critical, of the content analysis of the selected concepts. Among the most relevant findings are that the object of Urban Law is not only the city, but the sustainable city; that its objectives are: to regulate land management, urbanization processes and social behavior, which in turn generate three interrelated elements: territory, urbanization and population, which are constituted in the spheres of its action; and, that it has disciplinary autonomy. In conclusion, it is determined that Urban Law deserves to have disciplinary autonomy and be used appropriately so that it can meet its objectives and its main purpose, which is the sustainable city.

**Keywords:** Urban Law; Law; Town planning; City; Sustainable City.



## INTRODUCCIÓN

El buen funcionamiento de una ciudad no se garantiza solamente por asociar voluntades para perseguir un mismo fin, sino que requiere de leyes sensatas, apropiadas, aceptadas y debidamente promulgadas a partir de difusiones y motivaciones pertinentes, que respeten las diferencias de la diversidad ciudadana y eduquen a los habitantes para que actúen con responsabilidad.

La urbanización generalizada y de globalización, la relación entre los centros urbanos y los ciudadanos compleja e interdependiente con múltiples y variados problemas urbanos, son escenarios en donde “el Derecho tiene un rol que cumplir para regular la acción pública y privada hacia un desarrollo urbano sostenible”, de acuerdo a ORTIZ (2017, p. 15); porque la ciudad, según CAPEL (2003), es un territorio y unos grupos sociales que demandan un ordenamiento jurídico.

El Derecho, en materia urbanística, históricamente se lo ha identificado con la existencia de un conjunto de normas y la legitimación de compendios planificadores indispensables para que se desarrollen en forma sistemática los procesos de ordenación territorial, de urbanización, edificación y reconstrucción dentro de las ciudades.

Así, LÓPEZ VELARDE VEGA (2011, p. 6) afirma que “...el acelerado proceso de urbanización que caracterizó al siglo XX y que continua en el actual, ha ocasionado que la ciencia del derecho responda al reto que significa regular dicho proceso”; RINCÓN (2012, p. 16) expresa que “...la ciudad no puede ser un fenómeno indiferente al Derecho”; y, DE LOS MOZOS (como se citó en GAMERO, 1967, p. 2)) sostiene que “El Derecho ha de servir tanto de impulso como de freno a la urbanización”

La problemática urbana y sus consecuencias sociales, económicas y políticas, han encauzado al Derecho a regular el imprudente crecimiento urbano para tratar de convertirlo en un estratégico desarrollo urbano; y, el incremento de los conflictos de intereses públicos y privados que se derivan del violento proceso de urbanización han demandado una solución jurídica a través de una de las ramas del Derecho que es el Derecho Urbanístico, que trata de perfeccionar y actualizar instituciones jurídicas que ya no responden a la actual problemática urbanística (LÓPEZ VELARDE VEGA, 2011).

El objetivo del presente trabajo es investigar el objeto, los objetivos y la autonomía disciplinar del Derecho Urbanístico, en base a un análisis conceptual del mismo; cuyos resultados serán de fundamental importancia porque contribuirán a una debida utilización y aplicación de esta rama del Derecho para lograr ciudades sostenibles, que es el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 de la Agenda 2030: “Lograr ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”.



## METODOLOGÍA

La presente investigación es de tipo cualitativa y documental porque toma como fundamento un análisis bibliográfico documental de los conceptos del Derecho Urbanístico emitidos por varios autores en diferentes años, a partir del cual se determina el objeto, los objetivos y la autonomía disciplinar de esta rama del Derecho. Se utilizaron preferentemente fuentes primarias como libros y artículos de revistas especializadas, la investigación realizada consistió en un análisis de contenido de los instrumentos seleccionados, cimentado en la experiencia profesional del autor. Se establece un marco teórico conceptual sobre el Derecho Urbanístico, que permitió identificar contenidos fundamentales de la temática y contar con las valoraciones teóricas conceptuales para determinar que el objeto del Derecho Urbanístico es la ciudad sostenible, que sus objetivos son regular el ordenamiento territorial, los procesos de urbanización y el comportamiento social, y que cuenta con autonomía disciplinar, para que pueda coadyuvar a convertir el crecimiento urbano en un auténtico desarrollo urbano.

## DESARROLLO

### 1. ANÁLISIS CONCEPTUAL DEL DERECHO URBANÍSTICO

El surgimiento del Derecho Urbanístico se encuentra vinculado a la promulgación de las Leyes Generales del Suelo que se propagan en España en la década de los años 50, pudiendo asegurar, de acuerdo a CASTRO-POZO (2007), que anteriormente no existió, en sentido estricto, este Derecho, lo que no significa que no puedan haber existido normas urbanísticas desde el nacimiento de las ciudades.

RÍOS (2015) afirma que el fenómeno urbano tuvo siempre alguna forma de regulación, pero hasta el siglo XIX solo se trataba de directrices o patrones de carácter técnico y de índole administrativa, ya que el Derecho Urbanístico tal como es concebido en la actualidad, tiene poco más de medio siglo de desarrollo, siendo uno de sus antecedentes la Carta de Atenas de 1933, que constituye una denuncia de las atrocidades cometidas en la ciudad por el desorden y la especulación, y que reivindica el derecho del hombre a encontrar un hogar digno en la ciudad.

Desde un enfoque conceptual, RUÍZ (1981) asevera que el Derecho Urbanístico es el conjunto sistemático de principios, instituciones y normas, encaminados a racionalizar, ordenar y administrar la ciudad y a solucionar sus problemas.



Según CARCELLER-FERNÁNDEZ (1997), es el conjunto de normas jurídicas que instauran el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y la ordenación urbana, y reglamentan la actividad administrativa direccionada al uso del suelo, la urbanización y la edificación.

En cambio, MEDINA (1999) afirma que es el grupo de normas que regulan el uso del suelo, y la ejecución y el control de los procesos de transformación para su utilización.

Los conceptos de RUIZ, CARCELLER-FERNÁNDEZ y MEDINA, se refieren a normas del Derecho Urbanístico dirigidas a regular el uso del suelo, a controlar los procesos de urbanización, y a la ordenación y administración de la ciudad.

Por su parte, CASTRO-POZO (2007) destaca que el Derecho Urbanístico es el conjunto de normas mediante las cuales la Administración Pública, en nombre del interés público, y los titulares del derecho de propiedad, en nombre de los intereses particulares, debe regular sus posiciones y sus acciones direccionadas a la ordenación del territorio, por lo que el problema a resolver será mediar entre ambos tipos de intereses con fórmulas justas e instrumentos adecuados que ha de proporcionar el Derecho Urbanístico.

El concepto de CASTRO-POZO incorpora una función fundamental del Derecho Urbanístico cual es la de regular las actividades de los particulares y las acciones de la Administración Pública, con el objetivo de impedir arbitrariedades de los ciudadanos, por una parte, e injusticias de los administradores públicos, por otra, para lograr una justa ordenación del territorio, por lo que el asunto a solucionar será el de concertar ambas clases de intereses con métodos justos y elementos adecuados que ha de facilitar el Derecho Urbanístico.

Si bien es verdad que este concepto enfatiza la función de equilibrar las posiciones de la Administración Pública, en nombre del interés público, y de los titulares del derecho a la propiedad, en nombre del interés particular, función que lo ubica dentro del Derecho Público, también no es menos cierto que el mismo va más allá de ser un simple instrumento de coordinación o armonización de intereses públicos y privados, en razón de que establece e impone una serie de limitaciones al ejercicio del poder de la propiedad, como resultado de los principios de la función social de la propiedad y la prevalencia del interés general sobre el particular que son dos de los principios del Derecho Urbanístico.

Por lo expuesto, se puede afirmar que el Derecho Urbanístico a más de conciliar motivaciones públicas y privadas, también tiene como objetivo principal lograr un desarrollo territorial adecuado en la ciudad, no solamente acordando y armonizando diferentes intereses sino estableciendo una serie de limitaciones al ejercicio del poder de la propiedad.

Por otra parte, MARTÍN (2009) sostiene que el Derecho Urbanístico no es lo mismo que el Urbanismo y que, como todo Derecho, regula fenómenos sociales, como es el caso del proceso urbanizador, fenómeno social que está vinculado con las migraciones del campo a la ciudad debido a la industrialización y sus derivaciones económicas.

En este mismo sentido, BASSOLS (1973) puntualiza que ante la ventaja de las soluciones predominantemente técnicas que propugna el Urbanismo, el Derecho Urbanístico no puede limitarse a ser un mero instrumento formal, sino que debe estampar soluciones de justicia material y asegurar la actuación de un Urbanismo congruente con las exigencias y necesidades sociales:

Por su lado, RÍOS (2015, p. 140) expresa que “Mientras el Urbanismo es el arte de hacer la ciudad -siendo la libertad que caracteriza al verdadero arte-, el Derecho Urbanístico aparece como el cauce normativo de ese arte”; es decir, como el conjunto de reglas obligatorias, cuya función reside en permitir determinadas actividades y en descartar o prohibir otras; reglas que marcan lo que puede hacerse y cómo debe procederse para hacerlo y que, al mismo tiempo, excluyen y hasta sancionan conductas o alternativas improcedentes.

Los criterios de MARTÍN, BASSOLS y RÍOS, establecen que el Urbanismo no es lo mismo que el Derecho Urbanístico, en razón de que aquel es una técnica y una ciencia sin valor jurídico, a diferencia de éste que, siendo también ciencia, tiene carácter legal y valor jurídico.

Este valor jurídico consiste en la capacidad de acoger en su propia médula los principios generales del Derecho y, especialmente, el de la certeza, la legalidad, la seguridad jurídica, la publicidad, la función social de la propiedad y las consecuencias ineludibles de la declaración de nulidad (RÍOS, 2015).

En otro ámbito, MARTÍN (2009) señala que el Derecho Urbanístico es Derecho, pero que no todo el Derecho Urbanístico se encuentra en la norma específicamente urbanística, sino que hay que acudir a otras ramas del ordenamiento jurídico, y afirma que el Derecho Urbanístico forma parte del Derecho Administrativo, por lo que hay que abordarlo también desde aspectos que no constan en la Ley Urbanística, tales como: el principio de la legalidad y la relación de jerarquía a los problemas de competencia, la regulación del silencio administrativo o el control de la actividad pública, y más aún que se tendrá unas normas como: leyes, reglamentos y planes normativos, que deberán ser aplicadas por una Administración Pública, que aprueba, delimita, urbaniza, licencia, sanciona, y que, al emplearlas, pueden excederse, derivándose la posibilidad del recurso. En cuanto a las funciones del Derecho Urbanístico, sostiene que son: Enmarcar el plan de urbanismo; imaginar técnicas de equilibrios; recuperar para la comunidad parte de los beneficios y plusvalías derivados de los procesos de urbanización; y, articular medios para que las previsiones normativas se cumplan y se ejecuten.

Según estas funciones, se puede afirmar que el Derecho Urbanístico se orienta a lograr ciudades ordenadas y equitativas, donde los ciudadanos puedan ejercer sus derechos, pero siendo respetuosos y cumplidores de sus obligaciones, en aras del bien común y de una vida comunitaria en un entorno de estabilidad social, igualdad económica y saludable ambiente.

De otra parte, FERNÁNDEZ (2004) refiere que el control jurídico del desarrollo urbano es el principal objetivo del Derecho Urbanístico, bajo el cual las demás normas, políticas y programas, deben ser interpretadas, y los conflictos deben ser resueltos; y, PARADA (2010) indica que es el conjunto de normas reguladoras de los procesos de organización del territorio y su transformación física a través de la urbanización y la edificación; por lo tanto, reglamenta potestades públicas, como la de ordenar el territorio, los procesos de urbanización y el control sobre la edificación resultante de aquella, es decir, el control del derecho del propietario de transformar su suelo mediante la construcción de edificaciones para diferentes fines.

El Derecho Urbanístico, por consiguiente, surge como un regulador del derecho a urbanizar y edificar, con el fin de frenar que desde una percepción suprema del derecho de la propiedad y de los capitales y técnicas constructivas a su servicio, se erijan privilegios espaciales en ciudades, en un ilimitado, desmedido y peligroso proceso de “cementación” del territorio, que muchas veces se ha expandido a suelos de vocación agrícola, a zonas de inminentes riesgos y a territorios no urbanizables.

Los conceptos descritos y analizados hasta ahora solo se refieren a la ordenación del territorio, la propiedad de suelo y los procesos de urbanización, aspectos que para su regularización demandan una estructura jurídica, que precisamente la constituye el Derecho Urbanístico.

Pero, desde la óptica de MARTÍNEZ (2011), el Derecho Urbanístico es el grupo de normas jurídicas, cuyo objeto es regular los comportamientos de los habitantes que influyen en el funcionamiento de las ciudades, para una conveniente organización del territorio y un debido funcionamiento de los servicios públicos, con la finalidad de ofrecer un escenario para una vida digna, criterio que incorpora al comportamiento de la población como factor que incide en la ordenación de la ciudad y que merece regularse.

En este sentido, FIGALLO (1991) también anota que el Urbanismo exige al Derecho un registro normativo que regule el comportamiento humano en relación a la ecología y al urbanismo.

Con similar orientación, MORCILLO-DOSMAN (2007, p. 137) define al Derecho Urbanístico como “la ciencia jurídica que estudia las normas que regulan las conductas humanas relacionadas con el uso y goce del suelo urbano y rural y el ordenamiento del territorio de los municipios...”.

RENDÓN (1985, pp. 3-4)) certifica que insistentemente se decía que el Derecho Urbanístico regulaba las relaciones del hombre y del territorio, tesis carente de sentido ya que las relaciones



estrictamente se dan entre seres de la misma especie; por lo que ahora se afirma que es “... el conjunto de normas jurídicas preponderantemente de Derecho Público que regula las conductas humanas que van a incidir, directa o indirectamente, en el proceso de crecimiento, estructura y modificación física en los asentamientos, a través de la creación, utilización o apropiación que son los tipos de conducta que inciden el espacio de la ciudad”.

La creación, es la conducta que incide en el cambio físico preexistente con el fin de establecer los medios y condiciones apropiadas para un asentamiento; la utilización, es la conducta que el hombre adopta al consumir sin producir bienes de trascendencia económica, por lo que tocaría educar para una correcta utilización del espacio urbano; y, la apropiación, es la conducta que dependerá del régimen de organización estatal, pues esta intervención del Estado puede darse a través de dos medios: la expropiación o la nacionalización.

De este modo surge el Derecho Urbanístico como sistema de técnicas e instituciones jurídicas que tienen por finalidad la tipificación de la conducta humana relacionada con el ordenamiento territorial, los espacios habitados y el respeto a la naturaleza. Orientación fundamental y trascendental si tenemos presente que, como afirma RIVERO (2018), el nacimiento y el avance de las ciudades no responden al azar, sino que son como son porque las idearon, construyeron y desarrollaron, personas con concretos objetivos, ambiciones e ideologías en un determinado momento histórico; lo que hace imprescindible regular y controlar el comportamiento de la población para que en los procesos de satisfacción de sus necesidades no atente contra la naturaleza, no afecte la vida humana y no impida que las futuras generaciones, satisfagan también sus necesidades; regulación y control que ha de establecer la normativa urbanística.

A juicio de LÓPEZ (2013), el Derecho Urbanístico es la disciplina jurídica que se ocupa de regimentar la adecuada organización del espacio urbano, y que al igual que las restantes ramas del ordenamiento jurídico, parte de unos principios generales que se distribuyen en leyes, reglamentos y planes, para normar la actuación de los poderes públicos y de los particulares bajo el control jurisdiccional de los tribunales.

En análogo sentido, GALVIS (2014) lo concibe como el conjunto de normas que regulan la planificación territorial de los asentamientos humanos y el uso del suelo urbano, limitando la propiedad privada, haciendo prevalecer el interés general sobre el particular, noción que fortalece la tesis de que la ordenación y regulación del desarrollo urbano debe ser ante todo de orden público e interés social.



Desde la visión de CORDERO (2015), el Derecho Urbanístico comprende las disposiciones de incidencia urbanística decretadas durante la historia y que han tenido continuidad en la legislación actual, y las normas urbanísticas propiamente dichas, que responden al fenómeno que se produce en la segunda mitad del siglo XIX, que da lugar a la presencia de una función pública específica, con instituciones propias y que busca lograr un orden racional de la ciudad. Además, afirma que si bien no se discute la existencia del Derecho Urbanístico como disciplina jurídica ni tampoco su pertenencia al ámbito del Derecho Público y, dentro de este, al Derecho Administrativo, su contenido no solo es un efecto de los conceptos y categorías dogmáticas que provienen de dicha disciplina, sino que se integran en una trama que permite distinguir un sistema que se construye con principios propios y que la dan una identidad como: la regulación administrativa a través de instrumentos de planificación territorial que son vinculantes; la potestad de establecer distintos regímenes o estatutos del suelo mediante su clasificación en área urbana o rural; una intensa intervención administrativa en la ejecución de las obras de urbanización y de edificación; la fiscalización en el cumplimiento de la normativa urbanística; las facultades para restituir la legalidad y la existencia de infracciones y sanciones de naturaleza administrativa.

Según BENSUSAN (2013), el Derecho Urbanístico es la rama del Derecho Administrativo constituida por un conjunto de normas jurídicas y herramientas de planeamiento que sistematizan la organización del territorio, el derecho de propiedad del suelo y el control de la actividad urbanizadora y edificatoria sobre el suelo; al mismo tiempo que reglamenta la acción pública y la acción privada sobre el territorio, con la finalidad de gestionar el respeto al principio de desarrollo sostenible.

PINILLA Y RENGIFO (2012) precisan al Derecho Urbanístico como el conjunto de normas de planificación, gestión y control mediante las cuales se ordena el territorio de las ciudades con el propósito de ofrecer seguridad, salubridad y bienestar a sus habitantes y promover el ejercicio efectivo de sus derechos, en el marco del desarrollo sostenible y la participación democrática; mientras que FERNÁNDEZ (2017) defiende que el Derecho Urbanístico de nuestros días debe responder a la correcta planificación del uso de suelo, que debe asegurar un equilibrio apropiado entre las demandas de suelo, para que se utilice en beneficio de todo el pueblo, más aún que de todos los recursos materiales de que puede disponerse, el suelo es el único que no puede incrementarse.

Los conceptos de BENSUSAN, PINILLA, RENGIFO y FERNÁNDEZ, se refieren, directa e indirectamente, a la ciudad sostenible como la finalidad principal de la normativa jurídica urbanística. Es decir, estas nociones revelan que la ciudad sostenible es el objeto del Derecho Urbanístico, rama del Derecho que juega un rol estelar dentro del marco jurídico como herramienta legal puesta a disposición del ordenamiento territorial y urbanístico para lograr ciudades sostenibles.



Para CARRETERO-PÉREZ (1974, p. 25), el Derecho Urbanístico es “esa parte del ordenamiento jurídico que regula el fenómeno social y técnico del urbanismo”; para RAJEVIC (2017), constituye una rama del Derecho cuyos contenidos, instituciones y principios conforman un sistema que, desplegándose en el ámbito del Derecho Público y estrechamente vinculado al Derecho Administrativo, permiten mantener su autonomía disciplinar y justificar un análisis dogmático a partir de elementos singulares que le son propios; para RÍOS (2015) a más que crear normas reguladoras de la actividad urbanística, selecciona y recoge grupos normativos coherentes, elaborados por el Urbanismo, le incorpora técnicas jurídicas como: sanciones, recursos, plazos y procedimientos, y les recubre de carácter vinculante propio del Derecho con el objetivo de preservar las políticas urbanas y de armonizar el recto ejercicio de los derechos individuales y colectivos para lograr un bienestar social; para RIVERO (2018), es el conjunto de normas que reglamentan la formación, conservación y desarrollo de la ciudad, que es un fenómeno complejo en continua evolución (p. 21); y, para ARBOUIN-GÓMEZ (2019) es la disciplina que estudia las normas, principios y demás fenómenos jurídicos concernientes al urbanismo y al desarrollo territorial.

Los criterios de CARRETERO-PÉREZ, RAJEVIC, RÍOS, RIVERO y ARBOUIN-GÓMEZ, ratifican que los parámetros técnicos y normativos del Urbanismo, por si solos no tienen validez jurídica, la misma que solamente se la adquiere cuando el Derecho Urbanístico los respalda con la incorporación de técnicas y procedimientos jurídicos, que les confieren la legalidad, con la finalidad de orientar un ordenado, equilibrado y sostenible desarrollo de la ciudad.

ALARCÓN (2021) define al Derecho Urbanístico como la disciplina jurídica que controla el uso del suelo y de las actividades que se desarrollan en este, y regula los procesos de urbanización, para una debida organización del territorio, haciendo prevalecer el interés general sobre el interés individual, mediante una normativa que concierta los procesos de planificación, gestión y control del suelo, con la finalidad de lograr desarrollos urbanos que configuren ciudades habitables, seguras, saludables y sostenibles.

El enfoque horizontal con el que nos aproximamos al análisis del concepto de Derecho Urbanístico, caracterizado por disposiciones dispersas en otras disciplinas, hace posible que en todo momento se encuentren normas sobre los temas urbanos más sobresalientes; sin embargo, y conscientes de que no es posible establecer con exactitud el momento de la aparición del Derecho Urbanístico, se podría afirmar que se desarrolla, históricamente, junto a la demanda ciudadana de normativas para resolver los asuntos urbanos básicos con el propósito de lograr ciudades ordenadas y dignas, que satisfagan las necesidades humanas actuales sin perder de vista las del futuro; es decir, ciudades sostenibles.



Los conceptos doctrinales determinan dos visiones: la una, que concibe al Derecho Urbanístico como un capítulo del Derecho Administrativo, del cual forma parte y que se alimenta de éste en cuanto a principios y la elaboración de criterios para la transformación de las instituciones del derecho privado y del derecho público; y, la otra, que sostiene que el Derecho Urbanístico no constituye una rama del Derecho Administrativo porque dado su desarrollo y especialidad, tiene autonomía académica, jurídica y científica, al igual que el derecho municipal, el derecho financiero o el derecho tributario, que originariamente formaron parte del Derecho Administrativo (CASTRO-POZO, 2007).

## 2. EL OBJETO Y LOS OBJETIVOS DEL DERECHO URBANÍSTICO

El objeto o materia sobre lo que verse la regulación de una rama jurídica debe ser un objeto bien definido y al mismo tiempo relevante (LAUREANO, 2012); es decir, el objeto tiene que ser importante, significativo o destacado.

La interrogante de cuál es el objeto del Derecho Urbanístico ha generado entre los autores y tratadistas diversos puntos de vista, como, por ejemplo, el de RÍOS (2015), quien afirma que el objeto del Derecho Urbanístico es el Urbanismo porque, según él, no cabe duda que existe un universo, perfectamente delimitado, de los problemas que configuran el campo del Derecho Urbanístico, que es el Urbanismo; criterio con el que no estamos de acuerdo porque consideramos que el objeto de una ciencia no puede ser otra ciencia.

Además, el análisis de la revisión de contenido de los conceptos que sobre el Derecho Urbanístico han emitido CARCELLER FERNÁNDEZ, RUIZ, MEDINA, CASTRO-POZO, MARTÍN, GALVIS, CORDERO, MARTÍNEZ, BENSUSAN, PINILLA, RENGIFO, FERNÁNDEZ, RIVERO y ALARCÓN, entre los principales citados, revela que el Derecho Urbanístico tiene como objetivos: regular la ordenación del territorio, los procesos de urbanización y la conducta humana, con el objeto de lograr una ciudad habitable, ordenada, saludable y digna para la vida humana, características propias de una ciudad sostenible. En el caso de BENSUSAN, PINILLA y RENGIFO, precisan, de manera concreta, directa y expresa, que el objeto del Derecho Urbanístico es la ciudad sostenible.

Por lo expuesto, el objeto del Derecho Urbanístico es la ciudad sostenible, objeto relevante, sustancial y preponderante, para alcanzar calidad de vida y respeto al medioambiente. Con respecto a los objetivos, los resultados del análisis conceptual realizado determinan que son: normar la ordenación del territorio, los procesos de urbanización y la conducta humana, ámbitos de intervención

de la normativa urbanística que a su vez generan tres elementos interrelacionados y estratégicos que son: el territorio, la urbanización y la población.

El territorio, que es el soporte físico de las actividades de la población, sobre el que funciona la ciudad y que ofrece una variedad de posibilidades de uso; es el suelo donde se materializan las decisiones y estrategias territoriales; es un sistema construido socialmente en el cual se articulan las actividades de la población, y constituye, según GÓMEZ (2008, p. 43), la “expresión espacial del estilo de desarrollo de una sociedad”.

La urbanización, que es el proceso de dotación de infraestructura, equipamientos y espacio público, que genera un “metabolismo urbano” resultante con su correspondiente consumo de recursos y producción de residuos. De acuerdo a LÓPEZ VELARDE VEGA (2011), la urbanización es el procedimiento para implantar servicios básicos en un terreno o la transformación de los asentamientos humanos de rurales a urbanos mediante una mayor concentración de población en un espacio territorial.

La población, que es el conjunto de ciudadanos que habita la ciudad y que hace un uso específico del soporte físico que dispone, incluyendo su modificación; población que para satisfacer sus necesidades genera procesos de urbanización con la consiguiente modificación del territorio, que puede construir la ciudad, pero que a la vez la puede destruir, por lo que lo ideal es, como manifiesta CHUECA (2018, p. 252), “...que la construcción se haga con la menor destrucción posible y sobre todo que esa destrucción sea más que nada una readaptación inteligente a las nuevas exigencias”.

En este sentido, ALARCÓN y ALBERT (2019) establecen que se hace necesario que la normativa urbanística contenga estrategias de sostenibilidad para que sean aplicadas en los ámbitos del territorio, la urbanización y la población, con la finalidad de que el Derecho Urbanístico pueda cumplir su principal objeto que es la ciudad sostenible.

El Derecho Urbanístico, por lo tanto, no es un simple enunciado, pues cuenta con un objeto y objetivos concretos e importantes, con una doctrina demostrativa, con un contenido específico que lo distingue, con principios que lo orientan y con un cuerpo de normas jurídicas de aplicación general en permanente proceso evolutivo acorde a las demandas ciudadanas. Las materias de su contenido jurídico son: las políticas urbanas, las competencias urbanísticas, la regulación de los usos del suelo y los derechos y las obligaciones de los propietarios, la determinación y la protección de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

### 3. LA AUTONOMÍA DISCIPLINAR DEL DERECHO URBANÍSTICO

Las distintas normas jurídicas que integran el Derecho Objetivo o Positivo, para su estudio y fines didácticos suelen ser agrupadas en ramas: Derecho Civil, Derecho Penal, Derecho Administrativo, Derecho Laboral, Derecho Societario, etc.

Esas ramas del Derecho también suelen tener autonomía legislativa, pues cada una suele contar con códigos o con diversas leyes con normas jurídicas especializadas y ajustadas a cada materia. Coherentemente, su aplicación a casos concretos depende asimismo de jueces o tribunales con competencia específica según la materia; así suele haber jueces y tribunales civiles que aplican las leyes civiles, o jueces y tribunales penales que aplican las leyes penales, etc.

La pregunta es si esas ramas del Derecho, además de autonomía didáctica y legislativa, también cuentan con autonomía científica. Para algunos tratadistas, la respuesta será afirmativa si se sostiene que una rama jurídica, además de contar con normas jurídicas propias, cuenta con principios propios completamente diferentes a cualesquiera otros principios jurídicos de otras ramas, a donde sea posible ir a buscar la solución para alguna cuestión no prevista expresamente por las normas jurídicas; y será negativa si no cuenta con esos principios propios, de modo que, en defecto de solución expresa en sus normas jurídicas, deba acudir a los principios jurídicos de otra rama del Derecho.

Como expresa POLETTI (1996), una rama jurídica es autónoma cuando en ella concurren tres condiciones: objeto, sobre el cual verse la regulación de esa rama jurídica, método y principios generales propios adaptados al objeto normado sin que puedan ser confundidos con los de otras disciplinas; y, acorde a LAUREANO (2012), cuando en ella concurren dos condiciones: la primera, que el objeto o materia sobre lo que verse la regulación de esa rama jurídica, sea un objeto relevante y de contenido bien definido; y, la segunda, que esa rama del Derecho este integrada por un verdadero sistema normativo, con principios propios e instituciones especialmente adaptadas al objeto normado.

En relación con el Derecho Urbanístico, su autonomía jurídica ha sido defendida por unos y negada por otros.

Así, MARTÍN (1960), postula la necesidad de contar con un Derecho Urbanístico autónomo, que contemple tres aspectos: legislativo, científico y jurisprudencial. El primer aspecto, se refiere a generar una legislación con pleno vigor y compuesta por leyes nacionales de carácter urbanísticas, legislación que necesita un método de tratamiento, una interpretación, una aplicación y un sucesivo desarrollo; el segundo, a una legislación que precisa de interpretaciones doctrinales, de comentarios científicos y de orientaciones científicas de acuerdo a sus proyecciones; y, el tercero, a la elaboración



jurisprudencial a cargo de la actuación de los tribunales, juzgados y órganos encargados de aplicar las leyes urbanísticas, que genere una jurisprudencia urbanística.

DA SILVA (1981) sustenta que, si la actividad urbanística constituye una función pública, la normativa urbanística no puede ser concebida como un conjunto de reglas de control del poder de policía ni como un mero capítulo del Derecho Administrativo. Plantea que el Derecho es una unidad, un conocimiento unificado de una realidad, con método y principios independientes de otros conocimientos que también estudian el mismo material, por lo cual cualquier rama del Derecho integra esa unidad que constituye el orden jurídico; por lo que no se puede afirmar que determinada rama de la ciencia jurídica posea autonomía jurídica; pero, en cambio, es lícito hablar de autonomía didáctica y de autonomía científica; la primera, justificada por la oportunidad de ajustar el estudio a un grupo de normas que presentan una particular analogía con relación a su objeto, aunque ellas se encuentran sujetas a los principios de otra rama; la segunda, cuando además de la circunstancia indicada, se verifican principios e instituciones propios.

En este sentido, una rama del Derecho es autónoma con respecto a las otras, cuando cuenta con normas propias dentro del orden jurídico general.

La autonomía, así, se define en dos tipos: dogmática, cuando una rama del Derecho presenta principios y conceptos propios; y, estructural, cuando aquellos principios y conceptos dogmáticos inspiran la elaboración de instituciones y figuras jurídicas diferentes de las pertenecientes a otras ramas del Derecho. De esta manera se configura la llamada autonomía científica que sólo será alcanzada mediante la existencia de normas específicas, razonablemente desarrolladas, que regulen conductas o relaciones conexas o vinculadas a un objeto específico, confiriendo homogeneidad al sistema normativo del que se trata (DA SILVA, 1981).

Los argumentos esgrimidos por MARTÍN y DA SILVA defienden la autonomía disciplinar del Derecho Urbanístico, más aún si se advierte el sentido que éste último da a la expresión autonomía.

Por su parte, LÓPEZ VELARDE VEGA (1991) dice que para tener una autonomía disciplinar, el Derecho Urbanístico, como toda rama del Derecho, debe contar con: autonomía didáctica, es decir que sea considerado como una asignatura de estudios; autonomía jurídica, que le permita contar con su propio cuerpo normativo; y, autonomía científica, para que posea su propio método y principios técnicos; mientras que RAJEVIC (2017) enuncia que el Derecho Urbanístico constituye una rama del Derecho cuyos contenidos, instituciones y principios conforman un sistema, que permite sostener su autonomía disciplinar y justificar un análisis dogmático a partir de elementos que le son propios y singulares; y, MARTÍNEZ (2017) expresa que el Derecho Urbanístico es autónomo, ya que es una rama especial de la Ciencia del Derecho.



Fundamentados en los criterios emitidos por los autores citados relacionados a la autonomía disciplinar de Derecho Urbanístico, pasamos a revisar ciertos aspectos sistematizados y vinculados a esta rama del Derecho, los mismos que ratifican su autonomía disciplinar. Estos aspectos son:

- Objeto y objetivos propios: El objeto es la ciudad sostenible y los objetivos son: regular la ordenación del territorio, los procesos de urbanización y la conducta humana.
- Principios propios: Tiene una serie de fundamentos básicos, que ha venido estableciendo hasta convertidos en principios propios.
- Instituciones jurídicas propias: La planificación urbanística, la zonificación, la clasificación y calificación del suelo, las cesiones obligatorias de terrenos, la reparcelación, los estándares urbanísticos, entre otras.
- Legislación propia: Posee carácter orgánico y específico que ha ido adquiriendo en la mayoría de los países del mundo que cuentan con leyes urbanísticas.
- Jurisprudencia y doctrina judicial: Ha generado recopilaciones de jurisprudencia urbanística, sistematización de fallos y jurisprudencia comentada.
- Administración orgánica propia: Dispone de la Administración Pública, con las respectivas competencias para aplicar la normativa urbanística, como ministerios, secretarías de gobierno, gobiernos autónomos descentralizados.
- Instrumentos de intervención propios: Cuenta con instrumentos que no se dan de la misma manera en la Administración Pública Central, como, por ejemplo, algunas de las figuras de la disciplina urbanística como la demolición y expropiación, que son propias y distintivas de esta rama del Derecho.
- Autonomía didáctica: Constituye una asignatura de estudio en varias universidades del mundo, aunque no siempre con esta denominación.
- Literatura jurídica propia: Existe un importante acervo bibliográfico que comprende numerosas obras sobre Derecho Urbanístico.

Si bien el Derecho Urbanístico es competencia de la Administración Pública, esto no le convierte en Derecho Administrativo, si no en una rama o una especialización del mismo, debido a que el objeto jurídico que protegen, el ámbito que regulan y los fines que persiguen son diferentes, de tal manera que el primero se enfoca en el ordenamiento territorial, los procesos de urbanización y el comportamiento de la población, para lograr la ciudad sostenible, mientras que el segundo se enfoca en regular específicamente la administración pública, y la relación de los particulares con el Estado.

Por consiguiente, consideramos que el Derecho Urbanístico tiene autonomía disciplinar.





## CONCLUSIONES

El Derecho Urbanístico es la disciplina jurídica que controla el correcto uso del suelo y regula los procesos de urbanización para una debida organización del territorio, bajo los principios de la prevalencia del interés general sobre el particular y de la función social y ecológica de la propiedad, a través de una normativa que contiene los procesos de planificación, gestión y control del suelo.

El Derecho Urbanístico durante su evolución ha adquirido una debida organización, que en la actualidad le permite tener un objeto de estudio definido y relevante como lo es la ciudad sostenible; unos objetivos concretos como son: regular el ordenamiento territorial, los procesos de urbanización y el comportamiento poblacional; un alto grado de elaboración doctrinal, legislativa y jurisprudencial; un cuerpo normativo propio y específico; un progresivo interés académico; y, una conciencia colectiva necesaria, como para que merezca tener autonomía disciplinar, o por lo menos para que sea ubicado en un sitio más digno. por su vigencia y utilidad, que el de una simple fracción del Derecho Administrativo.

Actualmente, el Derecho Urbanístico no es utilizado eficiente, efectiva y convenientemente; sin embargo, es el instrumento jurídico que puede contener principios, estrategias y criterios de sostenibilidad para hacer factible una política urbana orientada a conseguir ciudades sostenibles. Una óptima utilización del Derecho Urbanístico podría significar un auténtico aporte para el cumplimiento del Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 de la Agenda 2030: “Lograr ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles”.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ALARCÓN, J. *La influencia del Derecho Urbanístico en el desarrollo de la ciudad sostenible. El caso de la República del Ecuador*. Tesis de Grado Doctoral. Universidad de Córdoba, España, 2021.
2. ALARCÓN, J. y ALBERT, J. “Las estrategias de sostenibilidad: un reto para el Derecho Urbanístico”, *Revista San Gregorio*, 31(1), pp. 6-17, 2019.
3. ARBOUIN-GÓMEZ, F. “Reflexiones sobre la naturaleza del derecho urbanístico y propuesta de definición”, *Revista Universitas*, 68(138), 2019.
4. BASSOLS, M. *Genesis y evolución del Derecho Urbanístico español*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1973.
5. BENSUSAN, M. D. P. “El Derecho Urbanístico. El Régimen Jurídico de la propiedad del suelo”, en *Conceptos para el estudio del derecho urbanístico y ambiental en el grado*, Tecnos, Madrid, pp. 15-37, 2013.





6. CAPEL, H. *Ciudades, arquitectura y espacio urbano*, Editorial Caja Rural Intermediterránea, Cajamar, 2003.
7. CARCELLER-FERNÁNDEZ, A. *Introducción al Derecho Urbanístico*. Editorial Tecnos S.A., 1997.
8. CARRETERO-PÉREZ, A. "Precisiones sobre urbanismo y derecho urbanístico", *Revista de Derecho Urbanístico*, 38, pp. 21-65, 1974.
9. CASTRO-POZO, H. *Derecho Urbanístico*, Editora Jurídica Grijley, Lima, 2007.
10. CORDERO, E. "Naturaleza, Contenido y Principios del Derecho Urbanístico Chileno", *Revista de Derecho*, 22 (2), pp. 93-138, 2015.
11. CHUECA, F. *Breve historia del urbanismo*, Alianza Editorial S.A., Madrid, 2018.
12. DA SILVA, J. *Derecho Urbanístico Brasileño*, Editorial Revistas de Tribunales, Sao Paulo, 1981.
13. FERNÁNDEZ, E. "Del Código Civil al Estatuto de la Ciudad. Notas sobre la trayectoria del derecho urbanístico en Brasil", *Boletín mexicano de derecho comparado*, 37(109), pp. 41-69, 2004.
14. FERNÁNDEZ, T.R. *Manual de Derecho Urbanístico*, Editorial Civitas S.A.U., Madrid, 2017.
15. GALVIS, F. *Manual de Derecho Urbanístico*, Editorial Temis S.A., Bogotá, 2014.
16. GAMERO, A. *Expropiaciones urbanísticas*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1967.
17. GÓMEZ, D. *Ordenamiento Territorial*, Ediciones Mundi-Prensa, Madrid, España, 2008.
18. LAUREANO, A. "La valoración de la posible autonomía del Derecho de los Museos en el ordenamiento jurídico portugués", *Ius et Praxis*, 18(2), pp. 189-218, 2012.
19. LÓPEZ, F. *Introducción al Derecho Urbanístico*, Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales S.A., Madrid, 2013.
20. LÓPEZ VELARDE VEGA, O. "Nociones básicas de derecho Urbanístico Mexicano". *Revista de Derecho Notarial Mexicano*, 102, pp. 1911-1924, 1991.
21. LÓPEZ VELARDE VEGA, O. "El futuro de la legislación urbana en las entidades federales de México", en *Derecho Urbanístico*, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, pp. 3-32, 2011.
22. MARTÍN, J. *Estudios de Derecho Urbanístico*, Madrid, 1960.
23. MARTÍN, L. "Derecho Urbanístico: concepto y contenido", en *Fundamentos de Derecho Urbanístico, Tomo I*, Editorial Thomson Reuters – Arazandi S.A., Madrid, pp. 65-79, 2009.
24. MARTÍNEZ, J. "El Derecho Urbanístico", en *Derecho Urbanístico*, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México, México, pp. 33-62, 2011.
25. MARTÍNEZ, J. "Derecho Urbanístico en Jalisco", *Revista de la Facultad de Derecho de México*, Tomo LXVII, Número 269, pp. 953-983, 2017.
26. MORCILLO-DOSMAN, P. *Derecho urbanístico colombiano, Historia normativa y gestión*, Editorial Temis, Bogotá, 2007.
27. MEDINA, M. *Derecho Urbanístico*, J.M. Bosch, Barcelona, 1999.



28. ORTIZ, I. *Introducción al derecho urbanístico*, Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial, 2017.
29. PARADA, R. *Derecho Administrativo III. Bienes Públicos, Derecho Urbanístico*, Editorial Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales. S.A., Madrid, 2010.
30. RAJEVIC, E. "Derecho y legislación urbanística en Chile", *Revista Derecho Administrativo Económico*, (04), pp. 527-548, 2017.
31. RENDON, T. *Derecho Municipal, Primera Edición*, Editorial Porrúa, México, 1985.
32. RINCÓN, J. *Planes de ordenamiento territorial, propiedad y medio ambiente*, Digiprint Editores EU, Bogotá, 2012.
33. RÍOS, L. *El urbanismo y los principios fundamentales del Derecho Urbanístico*, Tesis Doctoral, Universidad Computense de Madrid, Madrid, 2015.
34. RIVERO, J. *Manual Básico de Derecho Urbanístico*, Editorial Tecnos, Madrid, 2018.
35. RUÍZ, J. *Introducción al derecho mexicano, Derecho Urbanístico*, UNAM, México, 1981.
36. PINILLA, J. F. y Rengifo, M. *La ciudad y el derecho: una introducción al derecho urbano contemporáneo*, Editorial Temis: Universidad de los Andes, Bogotá, 2012.
37. POLETTI, R. *Introducción al Derecho*, Editorial Saraiva, Sao Paulo, 1996.

#### Sobre o autor:

##### **Jaime Alfredo Alarcón Zambrano**

Arquitecto, Licenciado en Ciencias Políticas y Sociales, Abogado de los Tribunales y Juzgados de la República, Magister en Docencia e Investigación Educativa, y Doctor en Ciencias Sociales y Jurídicas, Ph.D, mención Cum Laude, por la Universidad de Córdoba, España. Ha cumplido las funciones públicas de Director de Obras Públicas Municipales y Director de Planeamiento Urbano en la Municipalidad de Portoviejo, Ecuador. Profesor Titular Principal de la Universidad San Gregorio de Portoviejo, Ecuador, institución educativa en donde ha desempeñado las funciones de Profesor de la carrera de Derecho; Profesor y Decano de la Facultad de Arquitectura; Director de la Unidad Académica Técnica y Vicerrector Académico. En la actualidad Director General de Desarrollo Institucional de la Universidad San Gregorio de Portoviejo.

Universidad San Gregorio de Portoviejo - USGP, Portoviejo, Ecuador

ORCID:<https://orcid.org/0000-0001-9580-1748>

E-mail:[jaalarcon@sangregorio.edu.ec](mailto:jaalarcon@sangregorio.edu.ec)

